

УДК 658:69:338.4

ОСОБЕННОСТИ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ*канд. экон. наук, доц. О.С. ГОЛУБОВА**(Белорусский национальный технический университет, Минск)*

Рассматривается ценообразование в строительстве, существенно отличающееся от ценообразования в других отраслях производства. Демонстрируются особенности строительного производства, оказывающие влияние на ценообразование в строительной отрасли. Показано, что специфика строительного производства напрямую определяется присущими строительной продукции свойствами. Исследованию особенностей, характерных для строительной продукции, строительного производства и ценообразования в строительстве, и посвящена данная работа.

В настоящее время система ценообразования в строительстве переживает этап бурного развития. В Республике Беларусь долгие годы используется индексный метод формирования стоимости, суть которого заключается в том, что сформированная на этапе проектирования цена являлась базисной основой формирования стоимости выполненных работ. Сама же стоимость выполненных работ определяется при помощи индексов изменения стоимости, рассчитываемых по статьям затрат, которые ежемесячно утверждает Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь. Преимуществами данного метода является широкое его распространение, длительный опыт применения и, поскольку индексы устанавливает Минстройархитектуры, независимость изменения цены от желаний заказчика или подрядчика. В то же время длительное использование данного метода формирования цен привело к тому, что цена перестала быть гибким инструментом управления ни для заказчика, ни для подрядчика. Для управления ценой стали применяться разнообразные коэффициенты, как устанавливаемые законодательно, так и предусмотренные договорами в индивидуальном порядке.

Указом Президента Республики Беларусь № 72 от 25.02.2011 установлено, что Министерство архитектуры и строительства регулирует цены на строительные материалы, изделия, конструкции, работы и услуги, используемые (выполняемые, оказываемые) при строительстве объектов, финансируемых полностью или частично за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, в том числе государственных целевых бюджетных фондов, а также государственных внебюджетных фондов, внешних государственных займов и внешних займов, привлеченных под гарантии Правительства Республики Беларусь, кредитов банков Республики Беларусь под гарантии Правительства Республики Беларусь и областных, Минского городского исполнительных комитетов, а также при строительстве жилых домов (за исключением финансируемых с использованием средств иностранных инвесторов) [1]. В остальных случаях взаимоотношения сторон при формировании стоимости в строительстве регулируется договором строительного подряда. Сегодня существует множество подходов к ценообразованию в строительстве, предусмотренных в договорах строительного подряда исходя из специфики работ и взаимоотношений между субъектами хозяйствования. Политика ценообразования в строительстве является частью общей ценовой политики и базируется на общих для всех отраслей принципах ценообразования, но имеет свои специфические особенности.

В специальной литературе часто упоминаются отдельные особенности строительства [2 – 4], однако системная классификация особенностей строительной продукции, строительства как вида экономической деятельности и связанных с этим особенностей ценообразования в строительстве не рассматривалась.

Предлагается следующая **систематизация особенностей ценообразования в строительстве**.

Систематизация особенностей ценообразования в строительстве в зависимости от особенностей строительной продукции и строительного производства

Особенности строительной продукции	Особенности строительного производства	Особенности ценообразования в строительстве
1. Индивидуальна	1. Для каждого объекта индивидуально осуществляется выбор места строительства, проектировщика, подрядчика	1.1. Для каждого объекта разрабатывается свой проект и смета и, как следствие, индивидуальная цена. 1.2. Чем индивидуальнее объект строительства, тем выше риск изменения цены и сроков строительства
<p><i>Примечание.</i> Индивидуальность объектов приводит к тому, что риски увеличения стоимости, изменения сроков строительства достаточно высоки. Соответственно в стоимости учитываются дополнительные затраты на непредвиденные расходы, связанные с выполнением в процессе строительства дополнительных работ, появлением дополнительных, не предусмотренных сметой расходов. При проектировании типовых, повторно возводимых объектов стоимость строительства, риск, как правило, ниже, так как проект уже апробирован и откорректирован. В любом случае, опыт проектировщиков, их квалификация, внедрение современных средств моделирования в проектировании объектов повышают качество проектов и,</p>		

Особенности строительной продукции	Особенности строительного производства	Особенности ценообразования в строительстве
соответственно, надежность определения стоимости строительства объектов.		

Продолжение таблицы

Особенности строительной продукции	Особенности строительного производства	Особенности ценообразования в строительстве
2. Изготавливается «под заказ»	2. Заказчик, принявший решение о необходимости строительства объекта выбирает проектировщика и строительную организацию для реализации проекта	2.1. В цене объекта учитываются затраты на содержание заказчика. 2.2. Затраты на сдачу готового объекта в эксплуатацию
<i>Примечание.</i> Инициатором проектирования и строительства является заказчик, который определяет цели проектирования и строительства объектов, принимает выполненные работы у проектировщиков и подрядчиков. Заказчик может передавать свои функции инженерной организации по сопровождению инвестиционного проекта. Чем грамотнее, опытнее, профессиональнее заказчик – тем профессиональнее ведется строительство и конкретнее система ценообразования в строительстве. Реализация продукции практически гарантирована подрядчику по цене, предусмотренной договором строительного подряда.		
3. Требуется проектная проработка	3.1. Постоянное взаимодействие трех участников строительства: заказчика, проектировщика и подрядчика. 3.2. Производитель работ не определяет ни внешний вид, ни конструктивные особенности объекта строительства, эти вопросы решает проектировщик	3.1. Стоимость строительной продукции определяется сметой, составляемой на основе проекта (чертежей, спецификаций), сметных норм, расценок и других данных, формируемых заказчиком и проектировщиком
<i>Примечание.</i> Строительство – выполнение работ в соответствии с проектом и сметной документацией. Стоимость строительства определяется проектировщиком до начала строительства, поэтому не вполне ясна, так как неизвестен ни исполнитель, ни будущая конъюнктура рынка. При проведении подрядных торгов, как правило, не устанавливается конкретная цена, а определяется порядок формирования стоимости при выполнении работ.		
4. Разнообразие видов и назначения строительной продукции	4.1. Разнообразная специализация строительного производства	4.1. Учет особенностей производства в различных сферах деятельности
<i>Примечание.</i> Огромное разнообразие строительной продукции приводит к специализации как службы заказчика, так и проектных и строительных организаций. В каждой сфере деятельности есть свои отраслевые особенности, оказывающие прямое влияние на цены в строительстве. Так как строительство весьма разнообразно, то для определения его стоимости используются десятки тысяч сметных нормативов, которые группируются по видам работ и видам строительной деятельности.		
5. Неподвижна	5.1. Создание строительного производства в местах строительства объекта, мобильность, временность всех сооружений и средств строительного производства	5.1. Затраты на временные здания и сооружения, оборудование строительной площадки. 5.2. Транспортные расходы по доставке материалов, строительной техники зависят от расстояния перевозки. 5.3. Территориальные (местные) цены на ресурсы. 5.4. Подвижной и разъездной характер работ рабочих, перевозка рабочих. 5.5. Расходы на изыскания, разбивку территории
<i>Примечание.</i> Территориальная закреплённость объектов строительства требует высокой мобильности строительного производства, так как производственная база, рабочие места и бытовые условия устраиваются на каждом объекте, а потом убираются с него. Это приводит к высокой степени динамичности, мобильности в строительстве. В строительстве не формируется «оседлый образ жизни» и очень высока текучесть кадров и мобильность самих строительных организаций, которые могут выполнять работы как в разных городах, областях, так и в разных государствах. Формирование цены всегда соответствует условиям возведения объекта на конкретной территории.		
6. Длительный производственный цикл	6.1. Длительность производственных процессов на объектах строительства определяет срок строительства объекта	6.1. Высокое воздействие инфляции, влияние фактора времени на стоимость работ
<i>Примечание.</i> Большая длительность производственного цикла означает, что проектная цена может не совпадать с фактической (особенно в условиях инфляции). Это вызывает необходимость постоянно учитывать фактор времени при формировании цены в строительстве. Наряду с этим длительные сроки строительства вызывают у заказчика отвлечение средств из хозяйственного оборота в незавершенное строительство.		
7. Имеет большие физические объемы	7.1. Использование габаритных материалов и техники, определяющих производительность работ в строительстве	7.1. Затраты на перемещение по фронту работ, перемещение ресурсов в пределах строительной площадки. 7.2. Затраты на ограждение строительной площадки, охрану, организацию работ
<i>Примечание.</i> Габаритность строительной продукции требует использования мощной техники, производительность которой во многом и определяет стоимость работ и сроки их выполнения.		
8. Высокая материалоемкость	8.1. Тесная связь и привязка к предприятиям стройиндустрии, удорожание строительства при удалении от базы производства материалов	8.1. Высокий удельный вес стоимости материалов и, соответственно, относительно низкий уровень добавленной стоимости. 8.2. Большой удельный вес транспортных расходов по доставке материалов
<i>Примечание.</i> Высокая материалоемкость (более 60 %) означает, что стоимость строительных работ в большей степе-		

Особенности строительной продукции	Особенности строительного производства	Особенности ценообразования в строительстве
ни зависит от цен на строительные материалы, чем от стоимости выполнения строительных работ. Соответственно, выполнение работ вдали от базы стройиндустрии может сделать строительство объекта экономически нецелесообразным. При строительстве крупных объектов производство основных строительных материалов организуется при объекте строительства. При экспорте строительных работ используются габаритные строительные материалы местного производства.		

Окончание таблицы

Особенности строительной продукции	Особенности строительного производства	Особенности ценообразования в строительстве
9. Широкая номенклатура ресурсов, необходимых для строительства объектов	9.1. Многообразие технологий и способов выполнения работ, технологическая зависимость отдельных видов работ от других. 9.2. Сложность организационно-экономических связей, участие большого числа субподрядчиков, постоянное согласование сроков выполнения работ, фронта работ	9.1. Невозможность самостоятельно нормировать расход и контролировать цены каждого вида ресурсов. 9.2. Оплата процентов за генуслуги. 9.3. Использование материалов заказчика, генподрядчика

Примечание. Технологическая взаимосвязь всех операций, входящих в состав строительного процесса, определяет и сроки, и стоимость работ. В строительстве объектов одновременно участвуют несколько строительного-монтажных организаций (генподрядчик, субподрядчики), создающих отдельные конструктивные элементы зданий и сооружений. Поэтому в строительстве, как правило, устанавливаются цены не на законченный объект или отдельное сооружение, а в основном на отдельные единичные виды строительного-монтажных работ (СМР) или законченные элементы конструкции. Это обусловливается тем, что в процессе строительства объекта может принимать участие большое количество подрядных и субподрядных узкоспециализированных организаций, продукцией которых является не готовый к продаже объект, а выполняемые ими отдельные виды СМР. Цена за законченный строительством объект, складывается из стоимости отдельных выполненных работ. Конечная стоимость строительства, складывающаяся из множества расходов, известна заказчику, инвестору, а не подрядным и строительным организациям. На цену строительных или монтажных работ значительное влияние оказывают применяемые строительные технологии и оборудование. Поэтому цена на один и тот же вид строительного-монтажных работ может быть различной у разных строительных организаций. На начальных этапах проектирования объекта при определении его стоимости закладываются усредненные (чаще всего нормативные) расценки, учитывающие усредненный сложившийся уровень цен на строительные материалы, действующий уровень заработной платы и наиболее распространенные строительные технологии.

10. Длительный срок эксплуатации	10.1. Надежность, долговечность выполняемых работ, техническое обслуживание объектов недвижимости	10.1. Длительные гарантийные сроки, возможность проверки объемов, качества, а соответственно, и стоимости работ и через несколько лет после окончания строительства
----------------------------------	---	---

Примечание. Длительный срок эксплуатации позволяет предъявить претензии к объемам, качеству и стоимости выполненных работ и спустя несколько лет.

11. Продукция создается в естественной природной среде	11.1. Воздействие на производство работ атмосферно-климатических факторов	11.1. Учет влияния атмосферно-климатических факторов на производство работ
--	---	--

12. Многообразие видов строительной деятельности (новое строительство, ремонт, реконструкция, реставрация)	12.1. Специализация строительных организаций, выполняющих различные виды строительных работ 12.1. Дополнительное согласование работ с эксплуатирующими службами, выполнение обследований и изысканий	12.1. Различные нормативы расхода ресурсов по разным видам строительных работ. 12.2. Различные методики формирования стоимости. 12.3. Учет факторов стесненности и усложненности работ
--	---	--

Примечание 1. На производство работ, а следовательно, на его сроки и стоимость оказывают непосредственное воздействие природно-климатические факторы. Например, выполнение отдельных видов работ невозможно в зимних условиях, выполнение других – требует больших дополнительных затрат. Снег, дождь, сильный ветер, жаркое солнце могут существенно влиять на технологию и производительность труда в строительстве, а также приводить к приостановке работ, смещению сроков их выполнения.

Примечание 2. Строительные специализированные организации осуществляют возведение, реконструкцию, капитальный ремонт зданий и сооружений, монтаж оборудования. Специальные строительные организации осуществляют проектирование и воссоздание объектов реставрации. Специфика выполнения работ оказывает влияние на производительность труда, состав работ, технологии выполнения, как следствие, разные виды строительных работ расцениваются по различным нормативам и методикам формирования цены.

13. Капиталоёмка	13.1. Требуется большого отвлечения ресурсов заказчика, как следствие, темпы строительства зависят от финансирования объемов работ (график производства работ идет в строгой увязке с графиком финансирования). 13.2. Крупные объекты возводятся с привлечением бюджетных средств	13.1. Формирование стоимости строительства на торгах, аукционах. 13.2. Большие суммы средств, необходимые для реализации инвестиционных проектов строительства, связаны, как правило, со смешанным финансированием. 13.3. Расчеты за выполненные работы ведутся не по окончании строительства, а за отдельные объемы выполненных работ, как правило, за месяц. 13.4. При бюджетных источниках финансирования порядок формирования стоимости строительных работ регулируется государством
------------------	--	---

Примечание. При оплате строительства за счет бюджетных, или приравненных к ним источников финансирования,

Особенности строительной продукции	Особенности строительного производства	Особенности ценообразования в строительстве
<p>формирование стоимости строительства объектов регулируется Министерством архитектуры и строительства. Контролирующие организации проверяют правильность расчетов и целевое использование средств. Кроме того, при увеличении сроков строительства, удорожании строительства, когда финансирования не хватает, добавить недостающую сумму очень сложно. Появляются проблемы с замораживанием объектов, консервацией, что также приводит к увеличению стоимости строительства.</p> <p>Из-за неспособности строительных организаций иметь в обороте средства, достаточные для строительства объектов, в строительстве существует система расчетов за отдельные виды (комплексы) работ, а не за полностью построенные здания и сооружения. Фактическая стоимость объекта недвижимости складывается из суммы средств, оплаченных за множество отчетных периодов различным организациям за разные виды работ, и в полном объеме известна только заказчику.</p>		

Таким образом, представленная классификация (см. таблицу) связана в первую очередь с особенностями строительства как вида экономической деятельности и особенностями строительной продукции как объектами строительства.

Заключение. Понимание объективных причин специфики ценообразования в строительстве, связанных с особенностями строительной продукции и строительного производства, позволяет *грамотно воздействовать на стоимость строительных работ.*

Анализ объективно существующей специфики строительной отрасли и, соответственно, ценообразования в строительстве *позволяет учитывать объективные особенности отрасли:*

- в договорной практике;
- в формировании системы планирования; ценообразования; оценки показателей деятельности строительных организаций.

ЛИТЕРАТУРА

1. О некоторых вопросах регулирования цен (тарифов) в Республике Беларусь: Указ Президента Респ. Беларусь 25 февр. 2011 г. № 72 // Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». – М., 2013.
2. Кочурко, А.Н. Нормирование труда и сметы / А.Н. Кочурко, П.Н. Иваровский. – Минск: ДизайнПРО, 1999. – 192 с.
3. Голубова, О.С. Сметное дело и ценообразование в строительстве / О.С. Голубова, Л.К. Корбан. – Минск: Регистр, 2010. – 488 с.
4. Костюкова, С.Н. Управление затратами и прибылью строительных организаций в системе менеджмента качества: автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / С.Н. Костюкова; Белорус. гос. экон. ун-т. – Минск, 2013. – 24 с.

Поступила 12.09.2013

FEATURES OF PRICING IN CONSTRUCTION INDUSTRY

O. GOLUBOVA

Pricing in construction industry, significantly different from the pricing in other industries, is considered. The article demonstrates the features of construction process which influence pricing in the construction industry. The specificity of construction industry as directly determined by the inherent properties of construction products is shown. It is the study of the features of construction products, building production and pricing in construction industry that the paper deals with.